

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7021 *Resolución de 13 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pinto nº 2 a inscribir una escritura de agrupación.*

En el recurso interpuesto por doña Cristina Marqués Mosquera, Notaria de Fuenlabrada, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Pinto número 2, doña María Luisa Moreno-Torres Camy, a inscribir una escritura de agrupación.

Hechos

I

En escritura otorgada ante la Notaria de Fuenlabrada, doña Cristina Marqués Mosquera, el día 17 de diciembre de 2015, bajo el número 917 de protocolo, la entidad «Ocenda, S.L.» procedió a agrupar las fincas registrales números 38.665 y 38.666 de Pinto. En dicha escritura se manifiesta que, en cuanto a las coordenadas geo-referenciadas de la finca resultante de la agrupación, se trata de una operación pendiente de efectuar en Catastro.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Pinto número 2, fue suspendida la inscripción con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Entrada n.º 401 del año 2016 Asiento n.º 454 del Diario 81 Presentado el 27/01/2016 a las 12:00 horas Presentante: E. Z. B. Notario: Cristina Marqués Mosquera Protocolo: 915/2015 Calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria. Hechos: I.–Situación Registral: En el Registro de la Propiedad número dos de Pinto, de mi cargo, aparecen inscritas las fincas registrales 38.665 y 38.666. En lo que a esta nota afecta: a.–La finca 38.665 a nombre de Ocenda S.L., con la siguiente descripción: (...) b.–La finca 38.666 a nombre de Ocenda, S.L., con la siguiente descripción: (...) II.–Documento presentado a inscripción: Escritura pública, cuyos datos constan en el encabezamiento, en la que el titular registral de ambas fincas las agrupa. Se insertan dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se estiman corresponden a las dos fincas que se agrupan. III.–La documentación aportada adolece de los siguientes defectos: a.–No se inserta ni acompaña licencia de agrupación. b.–No se inserta ni se acompaña representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación que complete su descripción literal. Fundamentos de Derecho: a.–Dispone el artículo 143 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid: «1. Tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas. 2. Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza, o del que resulte o derive ésta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquella.» Y el párrafo 1º del artículo 145 deo mismo texto legal dispone: «Tiene la consideración legal de actos de parcelación urbanística, cualquier división o parcelación de terreno que se lleve a cabo en suelo urbano y urbanizable, salvo en el urbanizable no sectorizado en el que no se haya aprobado Plan de Sectorización.» A su vez el artículo 78 del RD 93/97 dispone: «Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la

licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento.» Por todo ello, suponiendo la agrupación de dos fincas modificación de sus linderos, ha de ser catalogada como parcelación conforme a la normativa citada; siendo preciso aportar para su inscripción licencia de parcelación o declaración de su innecesariedad. b.–Artículo 9-b, párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015, conforme al cual: «Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.» En el caso en que, como consecuencia de agrupación de fincas registrales, se produzca una reordenación de terrenos, como es el caso que nos ocupa, la inscripción de la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación tiene carácter obligatorio, conforme resulta del artículo citado (que comienza con la palabra «siempre»), y ello no se ha cumplido en la escritura calificada, en la que se insertan representaciones gráficas de las fincas que se agrupan, pero no de la finca resultante de la agrupación. A la vista de lo expuesto he resuelto suspender la inscripción solicitada. Los defectos se califican de subsanables. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. El asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días contados desde la recepción de la notificación de la calificación que precede. Contra esta calificación, los interesados podrán: (...). Pinto, tres de febrero de dos mil dieciséis. La registrador María Luisa Moreno-Torres Camy (firma ilegible)».

III

La Notaria autorizante del título solicitó la calificación por registrador sustituto, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Según el cuadro de sustituciones, correspondió dicha calificación a la registradora de la Propiedad de Madrid número 42, doña María Luisa Iruzun Ipiéns, quien, con fecha 29 de febrero de 2016, confirmó los dos defectos recogidos en la nota de calificación inicial.

IV

Doña Cristina Marqués Mosquera, Notaria de Fuenlabrada, interpuso recurso atendiendo a los siguientes razonamientos: «(...) fundamentos jurídicos: A) En cuanto al primero de los defectos alegados, a favor de la necesidad de licencia de agrupación se alega el artículo 143 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, entendiendo ambas registradoras que la agrupación es un acto de parcelación. Ambas calificaciones se apoyan fundamentalmente en una aplicación literal del artículo 143 citado (además de, en cuanto a la calificación sustitutoria, de una resolución sobre la que luego tendremos ocasión de pronunciarnos). Olvida esta interpretación que con arreglo al artículo 3.1. de nuestro Código civil «Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas», criterios todos ellos a los que nos referiremos a continuación. Además, literalmente aplicado el precepto puede llevarnos al absurdo de entender que toda modificación de «forma, superficie o lindes» exige una licencia administrativa. Pensemos sencillamente en las modificación o actualizaciones de linderos que se realizan habitualmente en las escrituras que tienen por objeto inmuebles o en el propio Catastro. ¿Quiere esto decir que en estos casos es preceptiva licencia? Obviamente no, aunque lo contrario es lo que parece inferirse de la calificación registral recurrida. Además, en el caso concreto de nuestro análisis, es cierto que las agrupaciones suponen una alteración de superficie, pero en tanto que mera suma de la de las fincas agrupadas y en puridad no puede decirse que se modifique «la forma» o «las lindes» como no sea por la desaparición de la linde que divide ambas fincas, pertenecientes ya al mismo titular. A mayor

abundamiento, en contra de la interpretación sostenida por ambas registradoras cabe señalar los siguientes argumentos de conformidad con el citado artículo 3.1 de nuestro Código civil: i.—Argumento gramatical.—El artículo 143 citado 1 señala en su apartado 1 lo siguiente: «Tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o linderos de una o varias fincas». Lo primero que hay que tener en cuenta para la aplicación de una norma es precisamente el significado gramatical de los términos contenidos en ella. Si nos vamos a la definición de «parcelación» del Diccionario de la Real Academia nos encontramos con la siguiente: «1. 'Acción y efecto de parcelar (/ dividir una finca)». Luego, claramente toda parcelación ha de implicar una división, con independencia de que se modifiquen la superficie, linderos o forma de una o varias fincas. ii.—Argumento sistemático.—El artículo 143 transcrito ha de ser puesto en conexión con los dos siguientes que distinguen entre «actos de parcelación rústica» y «actos de parcelación urbanística». En cuanto a los segundos, dentro de cuyo ámbito en cuyo caso nos encontraríamos (de entenderse que estamos ante una parcelación, claro está), los define el apartado 1 del artículo 145 señalando «1. Tiene la consideración legal de actos de parcelación urbanística, cualquier división o parcelación de terreno que se lleve a cabo en suelo urbano y urbanizable, salvo en el urbanizable no sectorizado en el que no se haya aprobado Plan de Sectorización». Pues bien, de este precepto se infiere claramente que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid utiliza «parcelación» y «división» como términos sinónimos. iii.—Argumento histórico.—Si atendemos a «los antecedentes históricos y legislativos» de los que habla nuestro Código civil, encontramos que toda la legislación en nuestro país tanto a nivel estatal, como autonómico o local, exige tradicionalmente licencia administrativa exclusivamente en los casos de segregación o división. ¿La razón? Porque en estos casos es imprescindible que se entre a valorar por parte de la Administración competente que no se lesiona la unidad mínima fijada legalmente ya sea en sede de fincas rústicas, parcelas urbanas, vivienda u otros elementos en que la superficie mínima sea relevante. A favor de este argumento cabe citar: - El vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre de ámbito estatal, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la cual, en materia de formación de fincas, tan sólo exige licencia urbanística en su artículo 26.2 cuando dispone: «En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción». Por el contrario, no existe previsión análoga en cuanto a las agrupaciones. Lo mismo puede decirse del artículo 78 del RD 1993/1997 que curiosamente es citado por la registradora cuya calificación se recurre en apoyo de la misma cuando su tenor literal es el siguiente: «Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento». De nuevo, no se habla de agrupación, sino sólo y específicamente de divisiones o segregaciones. - En el ámbito autonómico, baste citar la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que es de sobra conocida por haber ampliado notoriamente los supuestos de exigibilidad de licencia administrativa y que, sin embargo, en su artículo 66 dispone que «1. Se considera, parcelación urbanística: a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.... 2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso

pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate... 4. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesaridad.» - Y en el ámbito local (ante la imposibilidad de localizar una norma de desarrollo local del municipio de Pinto en este sentido), podemos traer a colación la Ordenanza de 23 de diciembre de 2004 del Ayuntamiento de Madrid que en su artículo 3, en aplicación de la Ley del Suelo citada, dentro de los «actos sujetos a licencia urbanística», en su artículo 3.1.a) se refiere a «Las parcelaciones, segregaciones o cualquier otro acto de división de finanzas o predios en cualquier clase de suelos no incluidos en proyecto de reparcelación». Y a la inversa: cuando nuestro legislador ha pretendido incluir supuestos distintos de los de división o segregación lo ha hecho expresamente. En este sentido, el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal que dispone: «3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso: b)... la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte...». iv.—Argumento teleológico: en nuestro ordenamiento la razón de ser de la exigencia de licencia para cualesquiera segregaciones o divisiones es la evitar una excesiva fragmentación del suelo en aras de una mayor productividad y de que las edificaciones que se ejecuten puedan cumplir las condiciones necesarias de habitabilidad. Esta ratio, sin embargo, no se da tratándose de agrupaciones, sino todo lo contrario. Precisamente, en el caso que nos ocupa, la agrupación de suelo industrial de cara a una edificación ulterior de una nave industrial, finalidad que resulta de la propia escritura, redundará en una mayor productividad. De ahí que carezca de sentido solicitar licencia en este supuesto. A mayor abundamiento, no desvirtúa lo que venimos defendiendo el argumento esgrimido acerca de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Catastro de 26 octubre de 2015, por una doble razón: porque según todo lo anteriormente expuesto, sólo cabe concluir que se trata de una equiparación no justificada que trae causa de la redacción poco afortunada de la Ley de Catastro en este punto; y porque el ámbito de aplicación no es el mismo, ya que la Ley de Catastro se está refiriendo exclusivamente a los deberes de comunicación por parte de los registradores, lo que nada tiene que ver con el control a efectuar, en su caso, por las Administraciones Públicas. En conclusión, el artículo 143 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid exige licencia administrativa sólo en los casos de parcelación, la cual, en base a los argumentos esgrimidos, ha de implicar necesariamente fragmentación o división del suelo, lo que no acontece en nuestro supuesto de hecho, por lo que no resulta procedente la exigencia de licencia. B) Y en cuanto al segundo de los defectos alegados, no es cierto que no se acompañe representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación, ya que se acompaña certificación catastral donde constan las coordenadas georreferenciadas de las dos fincas colindantes que son objeto de agrupación, por lo que necesariamente constan las de la finca agrupada. Y es que en el supuesto objeto de análisis la información ya la tiene el Catastro, por lo que pueden fácilmente obtenerse las citadas coordenadas de la finca resultante de la agrupación. ¿Cómo? Mediante una sencilla operación de eliminación de aquellas coincidentes, pues serán las que correspondan a los vértices o puntos en que se tocan ambas fincas. En nuestro caso, como fácilmente puede deducirse de las certificaciones catastrales unidas a la escritura y además comprobarse consultando la cartografía catastral, las coordenadas georreferencias coincidentes y que por tanto no corresponden a la finca resultante de la agrupación son dos: (...). Y lo mismo puede decirse de la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación. Lo que no parece de recibo en estos casos en que las fincas agrupadas están debidamente representadas en Catastro, es encarecer el coste de la operación obligando al interesado a encargar un plano a un técnico, exigencia que parece inferirse de la calificación propuesta. Y es que, tanto la normativa de Catastro como la propia Resolución conjunta de la DGRN y de la DGC parecen estar metiendo en el mismo saco operaciones de diversa índole: si se trata de una segregación o división es obvio que para saber cuáles son las

coordenadas georreferenciadas y descripción gráfica de la resultante es necesario aportar estos datos; no así en el caso de las agrupaciones, porque no existe más alteración catastral que la eliminación del lindero de separación de ambas fincas, para lo cual resulta superfluo aportar cualquier tipo de representación gráfica adicional. La finalidad perseguida por la modificación de la legislación hipotecaria y de Catastro es lograr una perfecta coordinación Registro-Catastro, pero no a costa de encarecer el tráfico jurídico a base de la exigencia de requisitos ilógicos o innecesarios. Y en nuestro caso, para la coordinación Registro-Catastro ya tenemos datos suficientes para lograr la finalidad perseguida. En resumen, en el supuesto objeto de calificación negativa, la exigencia de representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación resulta no sólo una exigencia superflua sino carente de suficiente justificación».

V

Doña María Luisa Moreno-Torres Camy, registradora de la Propiedad de Pinto número 2, emitió su informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente, que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 149.1.8.^a de la Constitución Española; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 143 a 145 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; 9, 10, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; 45 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 71/1983, de 29 de julio, 156/1993, de 6 de mayo, 61/1997, de 20 de marzo, y 4/2014, de 16 de enero; la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2012, 28 de mayo de 2014 y 12 de febrero de 2016.

1. Dos son las cuestiones que deben abordarse en este expediente: en primer lugar, decidir si para la agrupación de dos fincas es exigible licencia urbanística, y, en segundo término, considerando que la agrupación es uno de los supuestos en los que en la actualidad se exige la incorporación a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, determinar el alcance de las obligaciones que pesan sobre los otorgantes del título a este respecto.

2. El primer defecto que aprecia la registradora en su nota consiste en no haberse insertado ni acompañado licencia de agrupación. Fundamenta su exigencia en lo establecido en el artículo 143 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid: «Actos de parcelación. 1. Tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas. 2. Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza, o del que resulte o derive ésta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los Notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla».

Se debe comenzar por recordar la doctrina sentada por este Centro Directivo en el sentido de que si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente

conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Madrid) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo.

El artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone: «La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva. En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles». Parece pues evidente que el legislador estatal, a la hora de establecer requisitos de acceso al Registro de la Propiedad, sólo ha considerado necesario exigir licencia o autorización administrativa para los actos de división o segregación de fincas, o que, sin suponer en sentido estricto un acto de división, sí que lleve consigo semejantes consecuencias prácticas de generación de nuevas porciones de suelo, inferiores en tamaño a la original, destinadas a un uso individualizado (venta de cuotas con adscripción de uso, y constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva). Pero de ninguna manera ha pretendido dicha normativa estatal imponer la necesidad de licencia para actos que, como las agrupaciones, lo que generan son fincas de mayor cabida que las iniciales.

Tan claro es que al legislador no le preocupa, desde el punto de vista urbanístico, la concentración del suelo, sino sólo su parcelación, que al regular en el mismo artículo 26, en su apartado 6, la exigencia de licencia para la constitución o modificación de complejos urbanísticos, establece como excepción a la necesidad de la misma el caso en que la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

Pero es que además, la interpretación del artículo 143 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, como apunta la Notaria en su escrito de recurso, debe conducir a esta misma conclusión. A pesar de que el tenor del primer apartado del precepto tiene un carácter bastante abierto (considera como parcelación cualquier acto que provoque la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas), cuando se analiza en relación con lo dispuesto en otros artículos de la misma Ley, como el 145.1 («tiene la consideración legal de actos de parcelación urbanística, cualquier división o parcelación de terreno [...]»), o el 146 («serán indivisibles los terrenos siguientes [...]»), queda claro que una agrupación de fincas no puede tener la consideración de parcelación sujeta a licencia.

Por tanto, el primer defecto de la nota de calificación no puede mantenerse, estimándose el recurso en cuanto al mismo.

3. Como segundo obstáculo para la inscripción la registradora señala que, teniendo en cuenta que la agrupación es uno de los casos en los que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria exige la incorporación a la inscripción de la representación gráfica

georreferenciada de la finca, no se inserta ni se acompaña representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación que complete su descripción literal.

El primer párrafo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria dice: «Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». El tercer y cuarto párrafo de ese mismo apartado b) del citado artículo 9 señalan: «Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral». Por tanto, es forzoso concluir que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte.

Debe recordarse, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo en su reciente Resolución de 12 de febrero de 2016, que «(...) en cuanto a los requisitos técnicos que debe reunir la representación gráfica georreferenciada que se aporte, habrá que estar a los detallados en la Resolución conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, a la que remite el artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, tal exigencia debe ponerse en necesaria correlación con la previsión en la disposición adicional primera, apartado 3, de la Ley 13/2015 de un plazo para la homologación de la aplicación informática para la calificación de las representaciones gráficas (tres meses desde la aprobación de la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro prevista en el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria), así como un plazo en plazo de seis meses contados a partir de la publicación de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015, durante el cual los registradores de la Propiedad podrán seguir remitiendo al Catastro Inmobiliario la información con respecto a los hechos, actos o negocios por ellos inscritos que venían siendo objeto de comunicación conforme a la Orden de 23 de junio de 1999 (disposición final de la Resolución Conjunta). Por ello mientras no se encuentre homologada la aplicación informática e implantado el sistema de comunicación de información en previsto en la citada Resolución Conjunta, debe aplicarse para la aportación de las representaciones gráficas alternativas el mismo criterio previsto en el punto tercero, letra b, de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015, de manera que transitoria y excepcionalmente será admisible la aportación de la representación geográfica y lista de coordenadas correspondientes a una determinada finca en cualquier formato que permita al registrador generar un archivo electrónico en formato PDF que las contenga junto con el código de finca registral, que firmará con su certificado reconocido de firma electrónica, y en el acta de inscripción hará constar que inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas que constan en el referido archivo, expresando su código seguro de verificación. Y ello sin perjuicio, de que una vez que se haya efectuado dicha homologación y esté operativo el sistema de comunicación de información, a través del mismo se dé cumplimiento por el Registrador a las obligaciones que le incumben conforme a la expresada Resolución conjunta en cuanto a todas las representaciones gráficas que se hayan inscrito desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015».

4. El caso objeto de este expediente consiste en la agrupación de dos fincas colindantes que están perfectamente identificadas con dos parcelas catastrales también colindantes. La registradora considera que no se inserta ni se acompaña representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación que complete su descripción literal. Por su parte la Notaria autorizante de la escritura y recurrente, entiende que, dado que se acompaña certificación catastral donde constan las coordenadas georreferenciadas de las dos fincas colindantes que son objeto de agrupación, bastará eliminar aquellas coordenadas que son coincidentes en ambas parcelas, y que corresponden a los vértices del lindero común.

El defecto, en los términos en que ha sido planteado, no puede mantenerse. Es cierto que en buena parte de los casos a los que alude el párrafo primero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria resulta imprescindible aportar una base gráfica específica de la finca o fincas resultantes. De hecho, el punto primero del apartado quinto de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, señala: «Cuando se presenten en el Registro de la Propiedad documentos públicos derivados de la aprobación de expedientes de concentración parcelaria, deslinde, expropiación forzosa, de transformación o equidistribución urbanística, y de parcelación, segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, que no incorporen la representación gráfica catastral de las nuevas fincas resultantes, así como en los supuestos del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, los documentos presentados para la inscripción deberán incorporar la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones, que deberá cumplir las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de esta resolución». En el caso que ha dado pie a la calificación objeto de recurso hubiera sido bastante sencillo generar una base gráfica nueva correspondiente a la finca resultante de la agrupación, dado que las dos agrupadas tienen claramente identificadas sus correspondientes bases gráficas catastrales y se ha respetado el perímetro del conjunto de las fincas agrupadas que resulta de la cartografía catastral.

Sin embargo, no debe olvidarse que la citada Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 también establece en el párrafo tercero de su apartado octavo que: «Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca. En la base de datos catastral y en las certificaciones catastrales que se expidan de cada uno de los inmuebles se expresará que se encuentran coordinados, junto con otros, con la finca registral expresando su código identificador». Por ello, ningún obstáculo debe haber para inscribir la agrupación recogida en la escritura calificada, inscribiendo las bases gráficas catastrales de las dos parcelas que se agrupan.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de junio de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.